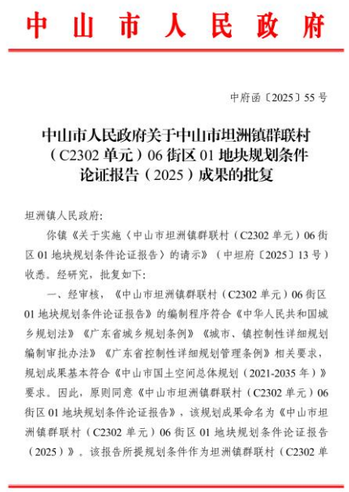
《中山市坦洲镇群联村(C2302单元)06街区01地块规划条件论证报告（2025）》

2025年4月
中山市自然资源局
中山市坦洲镇人民政府

批后公告

项目名称：中山市坦洲镇群联村(C2302单元)06街区01地块规划条件论证报告（2025）
公示时间：2025年4月
公示方式：
1、现场(中山市自然资源局第四分局(坦洲镇行政服务中心)一楼、坦洲镇群联村村民委员会公示栏
2、网站(中山市自然资源局政务网、中山市坦洲镇人民政府政务网)
3、媒体(《中山日报》)
联系地址及电话:
中山市自然资源局第四分局(坦洲镇坦神北路103号501室)，电话0760-86780930。
中山市坦洲镇人民政府(坦洲镇坦神北路103号507室)，电话0760-86636686。

批复文件



中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2025〕55 号

中山市人民政府关于中山市坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块规划条件论证报告（2025）成果的批复

坦洲镇人民政府:

你镇《关于实施（中山市坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块规划条件论证报告）的请示》（中坦府〔2025〕13 号）收悉。经研究，批复如下:

一、经审核，《中山市坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块规划条件论证报告》的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》相关要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》要求。因此，原则同意《中山市坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块规划条件论证报告》，该规划成果命名为《中山市坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块规划条件论证报告（2025）》。该报告所提规划条件作为坦洲镇群联村（C2302 单元）06 街区 01 地块的规划审批依据。

二、你镇要会同有关部门加强对上述规划条件实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整；确需调整的，必须按法定程序办理，确保规划条件的严格实施。你镇应在上述规划条件获批之日起 20 个工作日内，向社会公布。

三、你镇应加快相关片区控制性详细规划（村庄规划）编制，将已批规划条件落实至相应片区控制性详细规划（村庄规划）之中。

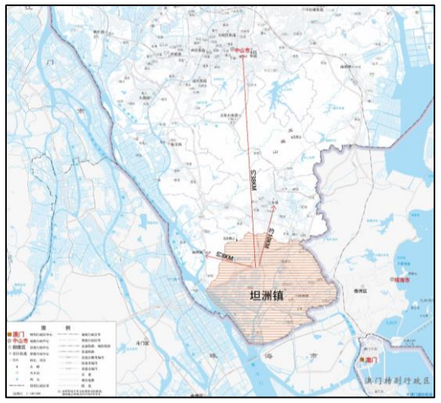
公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，自然资源局，教育体育局，工业和信息化局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，文化广电旅游局，城建集团。

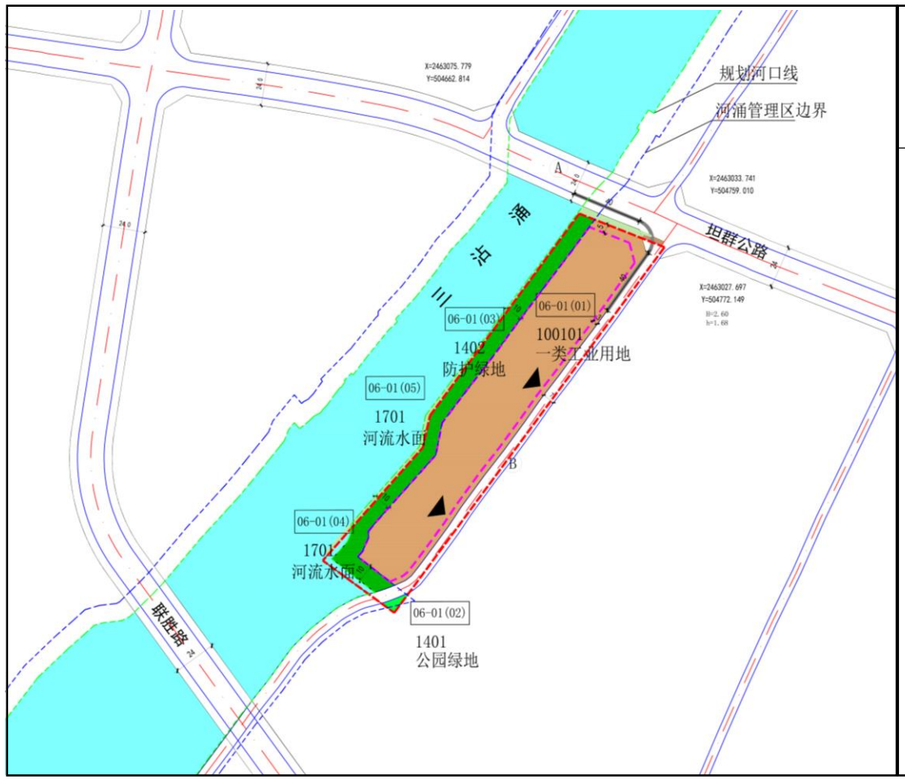
区域位置示意图

坦洲镇位于中山市南端，珠江磨刀门出海口东岸。东南与珠海市前山、南屏相邻，西南隔磨刀门水道与珠海市斗门区相望，北接三乡镇和神湾镇，占据大珠三角的中心地带，距离中山市城区约38公里，距离神湾镇8公里，距离三乡镇约10公里。

本次论证范围位于坦洲镇群联村中部，北至坦群公路，东、南为农田，西临三沾涌，论证地块面积约1.22公顷。



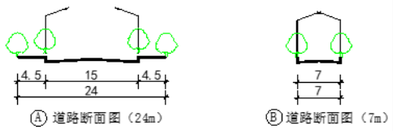
地块开发图则



规划控制条文

1、本规划是中山市坦洲镇群联村(C2302单元)06街区06-01(01)、06-01(02) 、06-01(03)、06-01(04)、06-01(05)地块建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准之日起，规划范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。
2、规划所确定的地块界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体的开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行了合并或对地块进行了细分。
3、建筑退让细则应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则》(2023版)与《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法(修订)》(中府(2022)10号)中的相关规定执行。退让三沾涌规划河口线10米的河道管理范围，应符合《广东省河道管理条例》的相关规定，禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物;禁止修建围堤、阻水渠道、阻水道路;禁止在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高杆作物;禁止设置拦河渔具;禁止弃置、堆放矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体;禁止从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和妨碍河道行洪的活动;禁止进行法律、法规规定的其他禁止行为。
4、建筑方案需经水利主管部门审核。
5、本法定图则的所有控制内容，土地使用性质、土地使用兼容性、土地面积、地面以上总建筑面积、绿地率、建筑密度、建筑限高、公共绿地面积为强制性内容。
6、该项目指标计算以证载面积计算为准。
7、竖向设计应遵循自然地形，场地标高应满足防洪及管线设置要求，不应低于2.60米(85高程)，与周边道路协调。
8、建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑布局用开敞、通透，管控视线通廊，避免出现屏风效应建筑间口率不宜大于70%。
9、本规划地块的开发建设还应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则》(2023版)的要求。
10、用地涉及改扩建的，应符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录》要求。
11、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。

道路横断面



Ⓐ 道路断面图（24m）　Ⓑ 道路断面图（7m）

统计表汇总

规划用地统计表

用地代码		用地名称	用地面积（㎡）	用地面积（ha）	占总用地比例（%）
10	工矿用地		8230.46	0.82	67.72
	100101	一类工业用地	8230.46	0.82	67.72
12	交通运输用地		1348.86	0.13	11.10
	1207	城镇村道路用地	1348.86	0.13	11.10
14	绿地与开敞空间用地		2402.21	0.24	19.77
	1401	公园绿地	61.53	0.01	0.51
	1402	防护绿地	2340.68	0.23	19.26
建设用地			11981.53	1.20	98.59
17	陆地水域		171.60	0.02	1.41
	1701	河流水面	171.60	0.02	1.41
非建设用地			171.60	0.02	1.41
总用地			12153.13	1.22	100.00

规划控制指标表

地块编码	用地性质	用地名称	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车位（个）	备注	海绵城市指标							
										新建年径流总量控制率（%）	新建设计降雨量(mm)	新建年径流污染去除率（ss计，%）	新建可渗透面积比例(%)	新建不透水下垫面径流控制比例(%)	新建下沉式绿地率(%)	新建绿色屋顶率（%）	新建透水铺装率（%）
06-01（01）	100101	一类工业用地	8230.46	1.0-1.5	35-60	10-15	24	汽车停车位24-36个，摩托车停车位12-18个，非机动车停车位12-18个	该项目指标计算以证载面积计算为准。	50	12.70	35	20.00	40	35	/	25
06-01（02）	1401	公园绿地	61.53	/	/	/	/	/	/	85	29.70	70.00	/	100	30	/	80
06-01（03）	1402	防护绿地	2340.68	/	/	/	/	/	该项目指标计算以证载面积计算为准。	85	29.70	70.00	/	100	30	/	80
06-01（04）	1701	河流水面	169.68	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
06-01（05）	1701	河流水面	1.92	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/